

Lüdenscheid / Kalve

Großzügiges Familienleben mit Kamin, Garten und Ausbaupotenzial

Objektnummer: 26351023



KAUFPREIS: 342.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 178 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 532 m²

Objektnummer: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

Auf einen Blick

Objektnummer	26351023	Kaufpreis	342.000 EUR
Wohnfläche	ca. 178 m²	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 30 m²
Baujahr	1980	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	137.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.04.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

Die Immobilie



Objektnummer: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

Die Immobilie



Objektnummer: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

Die Immobilie



Objektnummer: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

Die Immobilie



Objektnummer: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

Die Immobilie



Objektnummer: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

Die Immobilie



Objektnummer: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

Die Immobilie



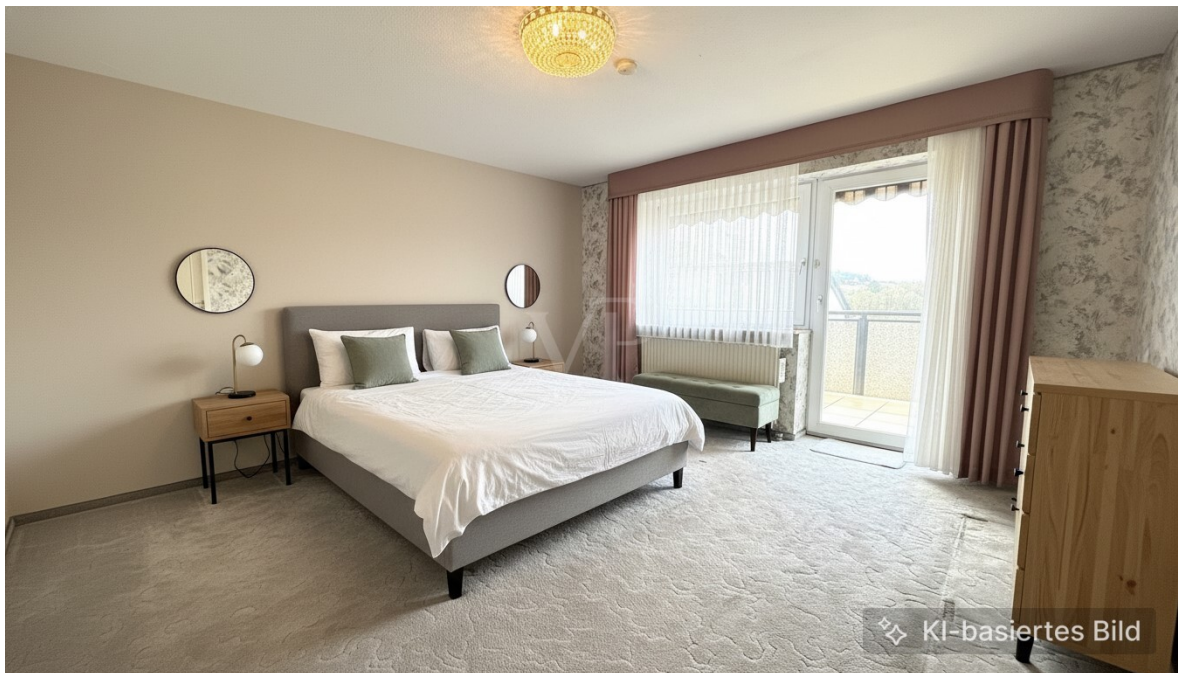
Objektnummer: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

Die Immobilie



Objektnummer: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

Die Immobilie



Objektnummer: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

Die Immobilie



Objektnummer: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

Die Immobilie



Objektnummer: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

Die Immobilie



Objektnummer: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

Die Immobilie



Objektnummer: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

Die Immobilie



Objektnummer: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

Die Immobilie



Objektnummer: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

Die Immobilie



Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Iserlohn



Höchstnote für

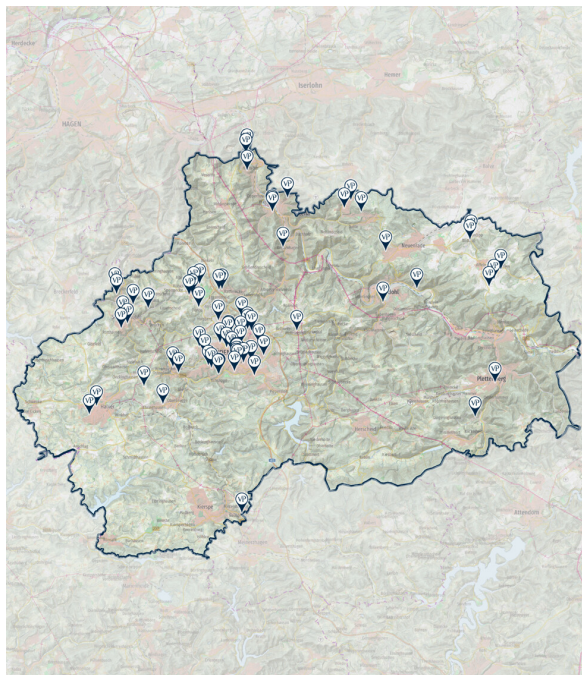
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

Objektnummer: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

Die Immobilie



Unsere
vermittelten
Immobilien
in der Region
Lüdenscheid.

Partner-Shop Lüdenscheid
Knapper Straße 27
58507 Lüdenscheid
T.: 02351 - 67 24 672
luedenscheid@von-poll.com

www.von-poll.com/luedenscheid



Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Objektnummer: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 178 m² befindet sich auf einem ca. 532 m² großen Grundstück in einer ruhigen Sackgasse. Die Immobilie wurde im Jahr 1980 fertiggestellt und präsentiert sich in einem Zustand, der laufend gepflegt wurde. Dennoch sind einzelne Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Bäder, der Gäste- WC, der Holzdecken sowie der Bodenbeläge sinnvoll, um aktuellen Wohnansprüchen gerecht zu werden.

Mit insgesamt fünf gut geschnittenen Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, eignet sich das Haus bestens für Familien oder für Interessenten, die Arbeiten und Wohnen unter einem Dach verbinden möchten.

Zwei Badezimmer und zwei Gäste- WC's sorgen für zusätzlichen Komfort und unterstreichen die Vielseitigkeit der Nutzungsmöglichkeiten. Herzstück der Wohnung im EG ist der großzügige Wohn- Essbereich, der durch einen Kamin Gemütlichkeit verspricht und insbesondere an kühleren Tagen für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Große Fensterflächen sorgen zudem für viel Helligkeit in den Wohnbereichen.

Die Fassade des Hauses ist verklindert und besticht durch ihre zeitlose Optik und Langlebigkeit. Die Zentralheizung garantiert eine zuverlässige Beheizung in allen Wohnbereichen, während die Ausstattungsqualität als normal einzustufen ist. Das Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung. Ein liebevoll angelegter Garten mit einem kleinen Gartenteich und einer Natursteintreppe lädt zur Entspannung im Freien ein. Für gesellige Zusammenkünfte im Sommer steht eine Terrasse zur Verfügung, während der Balkon weitere Möglichkeiten bietet, den Blick ins Grüne zu genießen. Die Nutzung des Gartens eröffnet vielfältige Optionen für Hobbygärtner oder Spielbereiche für Kinder.

Praktische Aspekte kommen bei dieser Immobilie keinesfalls zu kurz: Die großzügige Doppelgarage bietet Platz für Zwei Autos.

Zwei weitere Stellplätze schaffen zusätzliche Parkmöglichkeiten für Besucher oder größere Haushalte.

Im Kellergeschoss stehen ca. 30 m² Nutzfläche zur Verfügung, die für unterschiedlichste Zwecke – ob als Vorratsraum, Bastelbereich oder Hobbyraum – zur freien Verfügung stehen.

Besonders hervorzuheben ist die Ausbaureserve im Dachgeschoss von ca. 71 m², welche nach individuellen Vorstellungen gestaltet und in zusätzliche Wohnfläche umgewandelt werden kann.

Mit dieser Immobilie erwerben Sie ein Haus mit viel Potenzial in gefragter Lage, das sowohl

privat als auch gewerblich genutzt werden kann. Interessenten, die auf der Suche nach einer Kombination aus großzügigem Raumangebot, soliden Nutzungsmöglichkeiten und Gartennutzung sind, werden hier fündig.

Eine Übergabe der Immobilie kann kurzfristig erfolgen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen dieses Angebots.

Objektnummer: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

Ausstattung und Details

- **2018 Balkonabdichtung**
- **2018 Balkonbelag**
- **2008 Bad EG**
- **Große Garage, Baujahr 1987**
- **2 Stellplätze**
- **Gartennutzung**
- **Kleiner Gartenteich**
- **Natursteintreppe im Garten**
- **Terrasse**
- **Balkon**
- **Kamin**
- **Ausbaureserve im Dachgeschoß ca. 71 m²**
- **Nutzfläche im KG ca. 30 m²**
- **Sackgasse**
- **Großteil elektrische Rollläden**
- **Verklankerte Fassade**

Objektnummer: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

Alles zum Standort

Der Bereich in Lüdenscheid besticht durch seine lebendige und familienfreundliche Atmosphäre inmitten einer Stadt, die mit ihrer soliden Infrastruktur und einem ausgewogenen Wohnungsangebot überzeugt.

Die attraktive Preisstruktur und die positive Wertentwicklung machen das Viertel besonders für Familien interessant, die Wert auf ein sicheres, gut angebundenes Umfeld legen, in dem Kinder behütet aufwachsen können.

Die gesamte Gegend zeichnet sich durch eine harmonische Verbindung von Wohnkomfort und Gemeinschaft aus. Hier finden Familien ein Umfeld, das Geborgenheit und Zukunftsperspektiven vereint – ein Ort, an dem Nachbarschaft gelebt wird und Kinder unbeschwert spielen und lernen können.

Die hervorragende Infrastruktur rund um Bildungseinrichtungen ist ein großer Gewinn für Familien: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen. Für die Freizeitgestaltung sorgen vielfältige Sport- und Spielmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe, wie der Jugendtreff und mehrere Sporthallen. Die zahlreichen Parks und Spielplätze laden zum gemeinsamen Verweilen und Entdecken ein und schaffen Raum für aktive Familienzeit an der frischen Luft.

Auch in puncto Gesundheit ist für das Wohl Ihrer Familie bestens gesorgt: Die Reha-Klinik Lüdenscheid, das Klinikum sowie verschiedene Apotheken gewährleisten eine schnelle medizinische Versorgung. Einkaufsmöglichkeiten wie ALDI Nord und REWE liegen nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen eine bequeme Versorgung mit allem Notwendigen des täglichen Bedarfs. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen optimal gewährleistet, sodass auch der Weg zur Arbeit oder zu Freizeitaktivitäten unkompliziert gestaltet werden kann.

Für Familien, die ein sicheres, lebendiges und gut vernetztes Zuhause suchen, präsentiert sich Lüdenscheid- Kalve als ein Ort voller Lebensqualität und Zukunftschancen – ein Zuhause, in dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

Objektnummer: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Retzlaff

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn

Tel.: +49 2371 - 35 19 449

E-Mail: iserlohn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com